TRIBUNALE DI FORLÌ

Causa n. R.G. 1887/2023

GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA VECCHIETTI

Attore principale

Convenuto principale
Convenuto secondario
Convenuto secondario
Convenuto secondario
Convenuto secondario

****

****

C.T.U. Arch. TRONCONI GIANLUCA

****

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

Il sottoscritto Arch. Gianluca Tronconi, nato a Forlì il 03.09.1966, codice fiscale x, con studio in Forlì (FC), via Firenze n. 221, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena con il n. 720, è stato nominato come C.T.U. dalla Dottoressa Vecchietti Valentina che gli conferiva il seguente incarico:

"Deve disporsi consulenza tecnica d'ufficio affinchè il c.t.u., letti gli atti e i documenti di causa, espletati gli opportuni accertamenti, anche mediante accesso in loco e sopralluogo, e con autorizzazione all'accesso ai pubblici uffici al fine di consultare ed estrarre copia di atti e documenti necessari per rispondere al quesito, TENENDO CONTO CHE SI TRATTA DI DUE MASSE DISTINTE E DI DUE DISTINTE DIVISIONI (ordinaria fra attore e coniuge, ereditaria in morte dei genitori):

a) descrivere il bene immobile oggetto di divisione e determinarne il valore attuale, tenuto conto che la stima deve avvenire secondo il valore venale del bene, cioè in riferimento agli attuali prezzi di mercato inerenti beni di similare ubicazione e consistenza;

b) descrivere i titoli di provenienza attestanti la consistenza della massa e le quote di pertinenza di ciascuna delle parti;

c) accertare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione, idonee a coprire il ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione e, quindi, relative al de cuius ed ai suoi danti causa (se il primo ha acquistato nel ventennio), nonché agli attuali comproprietari (per questi ultimi dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione);

d) accertare la regolarità urbanistica del bene da dividere ai sensi della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e: Pagina 2

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

a. qualora si tratti di opera realizzata prima del 17 marzo 1985, nel caso di riscontrata inesistenza del titolo edificatorio (o della concessione rilasciata in sanatoria) o della domanda di sanatoria (corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di legge) o della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967), oppure

b. qualora si tratti di opera la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, nel caso di riscontrata assenza del permesso di costruire, del permesso in sanatoria o di segnalazione certificata di inizio attività relativa agli interventi edilizi realizzati ai sensi dell'art. 23, co. I del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e/o

c. qualora si tratti di terreno, nel caso di riscontrata assenza di certificato di destinazione urbanistica,

non prosegua oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento

e) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica del bene, accertare la conformità dello stato di fatto ai dati catastali ai sensi dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, co. XIV del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in l. 30 luglio 2010, n. 122:

a. valutando se le eventuali difformità riscontrate siano di rilevante entità e tali, cioè, da incidere sullo stato, la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe (ad esempio, comportando un aumento del numero dei vani e/o della superficie calpestabile e/o una rilevante redistribuzione degli spazi interni e/o una modifica dell'uso di superfici scoperte e/o un cambio di destinazione d'uso anche parziale del bene ed una correlativa modifica della rendita catastale), e

b. in caso di difformità di rilevante entità nei termini anzidetti, non prosegua oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento;

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f16435150f4e8954d

f) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica e catastale del bene, predisporre, laddove si ritenga possibile la comoda divisibilità del cespite, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle rispettive porzioni di pertinenza delle parti e rammentandosi che, a tal fine, rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante un bene che, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite o che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero o, ancora, che la divisione in natura comporti rilevanti operazioni e lavori materiali con elevato aggravio di costi;

g) in caso di accertata non comoda divisibilità, valuti eventuali istanze di assegnazione o l'esistenza di un maggior quotista, quantificando l'eccedenza da addebitarsi al richiedente in favore degli altri comunisti o dei minori quotisti;

h) il tutto, corredando l'elaborato con i rilievi grafici e fotografici ritenuti idonei al caso concreto;

i) con esplicito divieto di acquisizione, nell'espletamento del mandato, di atti e/o documenti dalle parti;

j) con esplicito mandato alla conciliazione delle parti,

Quindi il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito il 11/12/2024 dinanzi al G.D., impegnandosi al deposito delle relazioni peritali entro 120 giorni dall'inizio delle operazioni peritali, che hanno avuto luogo il 14/01/2025, quindi entro il 14/05/2025.

In data 14/01/2025 alle ore 9.30 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso lo studio del CTU (*vedi Allegato 1*), a cui sono seguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di causa.

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

Nello specifico in data 22/01/2025 si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile in via x n. x (*vedi Allegato 2*) e il 29/01/2025 al sopralluogo presso l'immobile in via Trieste n. 33 (*vedi Allegato 3*).

Per la risposta ai quesiti del Giudice si divide la perizia in due lotti:

- LOTTO 1: x
- LOTTO 2: Immobile via Trieste n. 33

XXX

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

LOTTO 2 - Via Trieste n. 33

Punto a) *Descrivere il bene immobile oggetto di divisione e determinarne il valore attuale*

Si tratta di una palazzina condominiale disposta su più livelli in via Trieste n. 33 a Meldola, meglio identificata nel NCEU come segue:

- Appartamento al piano terra con corte esclusiva e sottotetto

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 9

  Cat. A/4, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita: 356,36 euro
- Vano scala comune ai sub 14, 16 e 17

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 11, B.C.N.C.
- Corte comune a tutti i sub

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 12, B.C.N.C.
- Magazzino al piano primo sottostrada

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 13

  Cat. C/2, classe 5, consistenza 40 mq, Rendita: 121,88 euro
- Appartamento al piano primo

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 14

  Cat. A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita: 318,91 euro
- Magazzino al piano primo sottostrada

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 15

  Cat. C/2, classe 2, consistenza 39 mq, Rendita: 72,51 euro
- Appartamento al piano terra con ingresso comune

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 16

  Cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita: 267,27 euro

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

- Magazzino al piano primo sottostrada

  Foglio 11 Particella 2015 Subalterno 17

  Cat. C/2, classe 2, consistenza 56 mq, Rendita: 104,12 euro

Sono presenti anche due terreni in comproprietà distinti al NCT come segue:

- Foglio 11 Particella 452

  Pascolo, classe 2, superficie 298 mq, reddito dominicale 0,12 euro, reddito agrario 0,20 euro

- Foglio 11 Particella 478

  Bosco ceduo, classe 1, superficie 120 mq, reddito dominicale 0,06 euro, reddito agrario 0,02 euro

L'immobile ha accesso dal piano terra, attraverso una rampa laterale si raggiunge il cortile retrostante dal quale si può accedere ai locali a magazzino e cantina seminterrati.

Al piano terra sono disposti due appartamenti, di cui uno con ingresso indipendente, l'altro con ingresso dal vano scala condominiale. Da quest'ultimo poi si accede ad un appartamento posto al piano primo. È presente un ulteriore collegamento verticale che dal piano seminterrato attraverso un appartamento collega un locale sottotetto, con una scala a chiocciola in metallo.

Il seminterrato è in mediocre stato di conservazione, con evidenti tracce di umidità. Le finiture e gli infissi risultano datati e necessitano di una manutenzione. Per detti ambienti vi è discrepanza tre l'ultimo titolo edilizio ed il catasto che quindi andrà aggiornato con le destinazioni d'uso legittimate. Il seminterrato è composto da due magazzini, oltre a locali ad uso cantina e servizi. Nel locale legittimato a lavanderia è stato realizzato abusivamente un bagno, che andrà rimosso. È possibile entrare nei locali del seminterrato attraverso l'ampia

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

corte retrostante oppure ai soli locali cantina attraverso il vano scala condominiale.

Al piano terra i due appartamenti del tutto simili sono in un mediocre stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione. Sono attualmente ingombri di alcuni mobili.

Al piano primo l'unità risulta modificata rispetto al progetto depositato ed anch'essa è in un mediocre stato di conservazione. In una porzione del piano primo sono presenti due locali sottotetto accessibili dal terrazzo. A copertura dell'appartamento del piano primo vi è un sottotetto raggiungibile attraverso una botola però attualmente non visionabile per lo stato di incuria e abbandono al quale è stato lasciato, di altezza limitatissima.

L'area esterna è sul fronte strada destinata a giardino e viabilità pedonale per raggiungere gli ingressi delle unità abitative. Sul fianco vi è una rampa in lieve pendenza che conduce al piazzale esterno anch'esso in un mediocre stato di conservazione. Da detto piazzale attraverso una scaletta in pessime condizioni si può raggiungere il terreno ad oggi inerbito e incolto degradante verso il corso d'acqua.

La struttura dell'immobile è del tipo tradizionale con cornicioni, sporti, balconi e terrazzi in CA.

Internamente gli appartamenti ed anche i locali a servizio non risultano utilizzabili per l'attuale stato di conservazione. Gli infissi sono in pessimo stato.

Il terreno escluso dalla corte dell'edificio è un terreno scosceso che declivia verso il fiume. Non risulta coltivato ed è in uno stato di semiabbandono. È raggiungibile attraverso una sconnessa scaletta in muratura dalla corte esterna retrostante. Con opere di rifunzionalizzazione potrebbe costituire un valore aggiunto nel godimento del bene.

Determinazione del valore attuale

Le misure delle unità sono state desunte graficamente, gli eventuali scostamenti comunque rientrano all'interno delle tolleranze e non vanno a modificare il valore di stima. La stima

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

verrà svolta con la computazione dei metri quadrati reali in metri quadrati commerciali ai quali verrà attribuito un valore unitario, il vano scala comune così come l'area esterna risultano essere compresi nei valori di riferimento. Il sottotetto di altezza limitatissima è escluso dall'attribuzione di valore in quanto trattasi di un elemento tecnico costitutivo per realizzare le falde di copertura. La stima fa riferimento ai valori OMI nell'*Allegato 4* per gli immobili e ai valori agricoli medi della Provincia per i terreni nell'*Allegato 14.*

Locali civili	750 €/mq		
Magazzini	250 €/mq		
<u>Magazzino piano seminterrato sub 5 (H 1.90 m)</u>			
Superficie lorda	50 mq x 100% = 50 mq	x 250 €/mq	= 12.500,00 €
<u>Magazzino piano seminterrato (H 1.90 m)</u>			
Superficie lorda	47 mq x 100% = 47 mq	x 250 €/mq	= 11.750,00 €
<u>Cantina, lavanderia e centrale termica piano seminterrato (H 1.90 m)</u>			
Superficie lorda	72 mq x 35% = 25,2 mq	x 750 €/mq	= 18.900,00 €
<u>Appartamento piano terra con ingresso indipendente (H= 2.95 m)</u>			
Superficie lorda	98 mq x 100% = 98 mq	x 750 €/mq	= 73.500,00 €
<u>Corte esclusiva di appartamento con ingresso indipendente</u>			
Superficie lorda	25 mq x 15% = 3,75 mq	x 750 €/mq	= 2.812,50 €
<u>Appartamento piano terra con ingresso comune (H= 2.95 m)</u>			
Superficie lorda	73 mq x 100% = 73 mq	x 750 €/mq	= 54.750,00 €
<u>Appartamento piano primo (H= 2.90 m)</u>			
Superficie lorda	118 mq x 100% = 118 mq	x 750 €/mq	= 88.500,00 €
<u>Terrazzo e balcone piano primo</u>			
Superficie lorda	21 mq x 50% = 10,5 mq	x 750 €/mq	= 7.875,00 €

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

Sottotetto grande piano primo

Superficie lorda	35 mq x 20% = 7 mq	x 750 €/mq	= 5.250,00 €

Sottotetto piccolo piano primo

Superficie lorda	9 mq x 20% = 1,8 mq	x 750 €/mq	= 1.350,00 €

Terreno Foglio 11 Particella 452

Superficie	298 mq	x 4 €/mq	= 1.192,00 €

Terreno Foglio 11 Particella 478

Superficie	120 mq	x 4 €/mq	= 480,00 €

L'immobile ha delle irregolarità costruttive, più precisamente al piano seminterrato è stata aperta una finestra interna di collegamento tra i due magazzini. Nel magazzino centrale sono stati realizzati alcuni setti murari. Nella centrale termica è stata chiusa la porta esterna ed è stata aperta una porta all'interno verso la cantina. Nella lavanderia, oggi bagno, è stata aperta una finestra verso l'esterno ed è stato realizzato un tramezzo per il box doccia.

Al piano primo è stata modificata la disposizione interna delle murature e dei locali, alcune finestre sono state ristrette e il terrazzo è stato realizzato con una metratura maggiore. Da esso sono presenti due porte che permettono l'accesso ai due sottotetti

In relazione al momento storico attuale nel quale risulta molto difficile definire i costi di una pratica di sanatoria, probabilmente con opere e con oneri e sanzioni, si opta per un ripristino integrale degli abusi e dell'utilizzo dei locali.

Calcolo dei costi di ripristino

I costi di ripristino sono stati stimati in base al prezziario regionale dell'Emilia-Romagna del 2023. Si rimanda all'*Allegato 15* per il computo delle opere di ripristino, all'*Allegato 16* per lo schema grafico delle opere di ripristino secondo i colori convenzionali e si sintetizzano di seguito i risultati:

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

1- Ripristino opere magazzino lato ovest: chiusura finestra interna comunicante con magazzino 2

Totale ripristino magazzino lato ovest = 60,80 € + IVA 10% = 66,88 €

2- Ripristino opere magazzino 2: chiusura finestra interna comunicante con magazzino 1, ripristino dimensioni finestra esterna e sostituzione infisso, ripristino muro di ingresso e spallette, demolizione tramezzo, sostituzione portone

Totale ripristino magazzino centrale = 2.486,90 € + IVA 10% = 2.735,59 €

3- Ripristino opere cantina: chiusura porta interna Centrale Termica, apertura porta esterna Centrale Termica, chiusura finestra della lavanderia, demolizione spallette aggiuntive e muro bagno, riapertura della finestra

Totale ripristino cantina = 1.468,62 € + IVA 10% = 1.615,48 €

4- Ripristino opere piano primo: demolizione tramezzi, ripristino murature precedenti, rimozione infissi e sostituzione infissi, smaltimento materiali, tinteggiatura

5- Totale ripristino piano primo = 19.347,43 € + IVA 10% = 21.282,17 €

Agli effettivi costi di ripristino si aggiungono anche le spese tecniche, calcolate ai sensi del D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1 luglio 2023 e riportate nell'*Allegato 17*, oltre alle spese per bolli e oneri e quelle per gli aggiornamenti catastali. Si precisa che le spese per la pratica edilizia che risultano inferiori a 300,00 € saranno arrotondate a 300,00 €.

Si riassumono di seguito tali costi:

1- Spese tecniche per pratica magazzino lato ovest

Pratica edilizia e sicurezza	300,00 € + cassa 4% + IVA 22%	=	380,64 €
Bolli e oneri			200,00 €
Aggiornamento catastale	350,00 + cassa 4% + IVA 22%	=	444,08 €
Totale spese tecniche			1.024,62 €

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

2- Spese tecniche per pratica magazzino centrale

Pratica edilizia e sicurezza	453,69 € + cassa 4% + IVA 22%	=	575,64 €
Bolli e oneri			200,00 €
Aggiornamento catastale	350,00 + cassa 4% + IVA 22%	=	444,08 €
Totale spese tecniche			1.219,72 €

3- Spese tecniche per pratica cantina lato est

Pratica edilizia e sicurezza	300,00 € + cassa 4% + IVA 22%	=	380,64 €
Bolli e oneri			200,00 €
Aggiornamento catastale	350,00 + cassa 4% + IVA 22%	=	444,08 €
Totale spese tecniche			1.024,62 €

4- Spese tecniche per pratica appartamento piano primo

Pratica edilizia e sicurezza	3.882,34 € + cassa 4% + IVA 22%	=	4.925,91 €
Bolli e oneri			200,00 €
Aggiornamento catastale	350,00 + cassa 4% + IVA 22%	=	444,08 €
Totale spese tecniche			5.569,99 €

Riepilogo dei valori

- Magazzino lato ovest piano seminterrato

  Valore calcolato – spese di ripristino – spese pratica, bolli, oneri e agg. Catastale =

  12.500,00 € - 66,88 € - 1.024,62 € = **11.408,50 €**

- Magazzino centrale piano seminterrato

  Valore calcolato – spese di ripristino – spese pratica, bolli, oneri e agg. Catastale =

  11.750,00 € - 2.735,59 € - 1.219,72 € = **7.794,69 €**

- Cantina, lavanderia e centrale termica piano seminterrato

  Valore calcolato – spese di ripristino – spese pratica, bolli, oneri e agg. Catastale =

  18.900,00 € - 1.615,48 € - 1.024,62 € = **16.259,90 €**

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

- Appartamento piano terra con ingresso indipendente

  Totale = **81.562,50 €**

- Appartamento piano terra con ingresso comune

  Totale = **54.750,00 €**

- Appartamento piano primo

  Valore calcolato – spese di ripristino – spese pratica, bolli, oneri e agg. Catastale =

  97.725,00 € - 21.282,17 € - 5.569,99 = **70.872,84 €**

- Terreno Foglio 11 Particella 452

  Totale = **1.192,00 €**

- Terreno Foglio 11 Particella 478

  Totale = **480,00 €**

Valore attuale totale **244.320,43 €**

Punto b e punto c) *Descrivere i titoli di provenienza attestanti la consistenza della massa e le quote di pertinenza di ciascuna delle parti; accertare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione*

Si rimanda all'*Allegato 18*

Punto d) *Accertare la regolarità urbanistica del bene da dividere*

A seguito della ricerca dei precedenti edilizi e a seguito del sopralluogo e del rilievo si è potuto constatare che l'immobile non risulta regolare in quanto le difformità riscontate non rientrano all'interno delle tolleranze. Pertanto sarà necessario il ripristino delle opere, come da computo al punto a) o diversamente si dovrà procedere con una sanatoria che implicherà il pagamento di oneri e sanzioni oltre a probabili opere.

Per quanto potuto reperire presso gli uffici comunali i titoli che hanno legittimato l'immobile sono:

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

1) Nulla osta per esecuzione di lavori edili n.116 del 29/01/1958 – Nuovo fabbricato urbano
   _Abitabilità n. 116 del 21/01/1960
2) Denuncia opere edili n. 388 p.g. 764 del 13/03/1962 – Costruzione di fabbricato proservizi
3) Licenza per esecuzione lavori edili n.1772 del 08/12/1973 – Trasformazione di un capannone in abitazione civile
   _Abitabilità n. 1772 del 09/09/1976

Si fa riferimento all'*Allegato 19* per copia dei precedenti edilizi

Punto e) *Accertare la conformità dello stato di fatto ai dati catastali*

A seguito della ricerca dei precedenti edilizi catastali e a seguito del sopralluogo e del rilievo si è potuto constatare che l'immobile non è conforme agli elaborati grafici catastali depositati. Pertanto si è provveduto a depositare un'istanza per l'aggiornamento catastale in data 14/03/2025 e il Giudice ha emesso il visto autorizzativo in data 24/03/2025. Si rimanda all'*Allegato 20* per aggiornamento catastale presentato.

Punto f) *Predisporre, laddove si ritenga possibile la comoda divisibilità del cespite, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle rispettive porzioni di pertinenza delle parti*

Facendo riferimento alla stima del valore attuale dell'immobile di cui al punto a) della perizia si dispone la seguente proposta di divisione:

Lotto A

- Magazzino lato ovest piano seminterrato	11.408,50 €
- Cantina, lavanderia e centrale termica piano seminterrato	16.259,90 €
- Appartamento piano terra con ingresso comune	54.750,00 €
Valore totale Lotto A	**82.418,40 €**

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d

Lotto B

- Magazzino centrale piano seminterrato	7.794,69 €
- Appartamento piano primo	70.872,84 €
- Terreno Foglio 11 Particella 452	1.192,00 €
- Terreno Foglio 11 Particella 478	480,00 €
Valore totale Lotto B	**80.339,53 €**

Lotto C

- Appartamento piano terra con ingresso indipendente	81.562,50 €
Valore totale Lotto B	**81.562,50 €**

Per una migliore comprensione della proposta di divisione si fa riferimento all'*Allegato 21.*

Si ritiene di dover accogliere l'osservazione alla bozza del CTU da parte dell'Avv. x *(Allegato 24)*, relativamente alla indivisibilità dell'immobile di Via Trieste n. 33.

Punto g) *In caso di accertata non comoda divisibilità, valuti eventuali istanze di assegnazione o l'esistenza di un maggior quotista, quantificando l'eccedenza da addebitarsi al richiedente in favore degli altri comunisti o dei minori quotisti*

Nel caso specifico sono stati creati tre lotti con lievi differenze di valore ricomprese in 2.078,87 € che risultano trascurabili in relazione all'entità del bene.

Si stima pertanto il valore dell'intero immobile come della somma delle tre parti precedentemente descritte: 82.418,40 € + 80.339,53 € + 81.562,50 € = 244.320,43 €

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f16435150f4e8954d

Punto h) *Il tutto, corredando l'elaborato con i rilievi grafici e fotografici ritenuti idonei al caso concreto;*

Si rimanda all'*Allegato 22* per il rilievo grafico e all'*Allegato 23* per il rilievo fotografico.

Punto j) *Con esplicito mandato alla conciliazione delle parti"*

Non è stato possibile conciliare le parti.

Il CTU

Arch. Gianluca Tronconi

Firmato digitalmente

Firmato Da: TRONCONI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f188f9226f6600f1643515 0f4e8954d